



סקירת נתוני שוק הנדל"ן למגורים

לחודש פברואר 2019





חודשי היצע
לדירות
חדשות



תיק
המשכנתאות
של הציבור



ריבית על
המשכנתאות



התחלות וגמר
בנייה יחידות
הדיור



מחירי
דירות לפי
אזורים



מחירי
הדירות
לשנת 2018



יתכן כי מגמת העלייה במדד מחירי הדירות נעצרה, לאחר רצף של עליות מחדש מרץ ועד חודש אוקטובר לשנת 2018, בחודשים נובמבר, דצמבר וינואר המדד לא עלה.

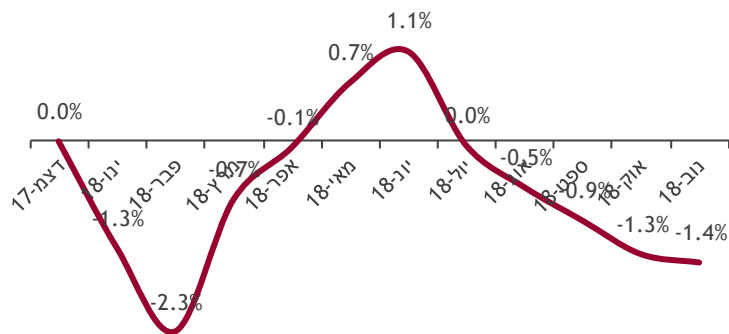
ניתן להסביר את הנתונים בכך **שתכנית מחיר למשתכן** משפיעה באופן ישיר רק על מחירי דירות חדשות.

בעוד מחירי **הדירות החדשות** ירדו בכ-1.4%, מחירי **דירות יד שניה** דווקא עלו או לא השתנו כלל שכן מדד מחירי הדירות שירד רק ב-0.4% כולל בתוכו גם את הדירות החדשות וגם דירות יד שניה.

מדד מחירי הדירות החדשות

הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הינו מדד חודש נובמבר 2018, העומד על 396.5 נקודות, לעומת 402.3 בחודש דצמבר 2017.

גרף מגמה בשנה האחרונה משמאל

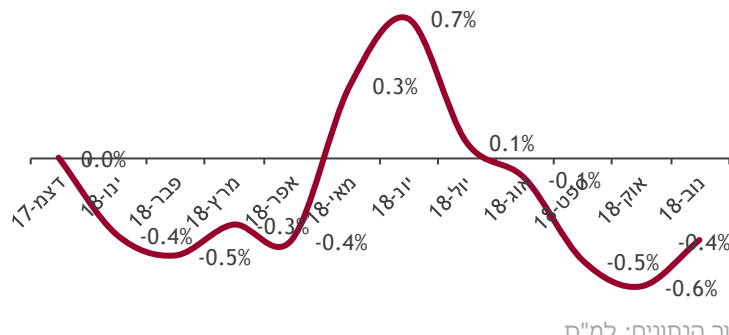


מקור הנתונים: למ"ס

מדד מחירי הדירות

הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הינו מדד חודש נובמבר 2018, העומד על 406.2 נקודות, לעומת 407.8 בחודש דצמבר 2017.

גרף מגמה בשנה האחרונה משמאל

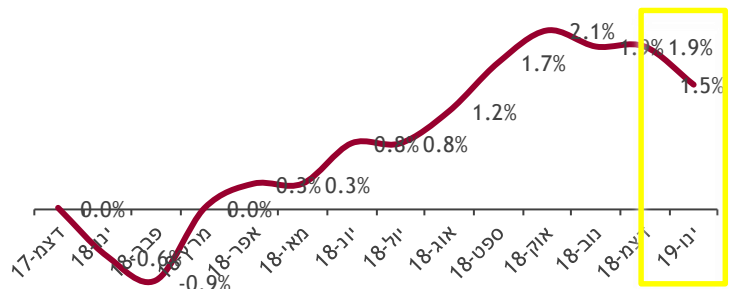


מקור הנתונים: למ"ס

מדד מחירי הדירות

הנתון העדכני למועד כתיבת מסמך זה הוא מדד חודש ינואר 2019, לעומת 113.7 בדצמבר 2017.

גרף מגמה לשנתיים אחרונות משמאל



מקור הנתונים: למ"ס



מחירי
דירות לפי
אזורים

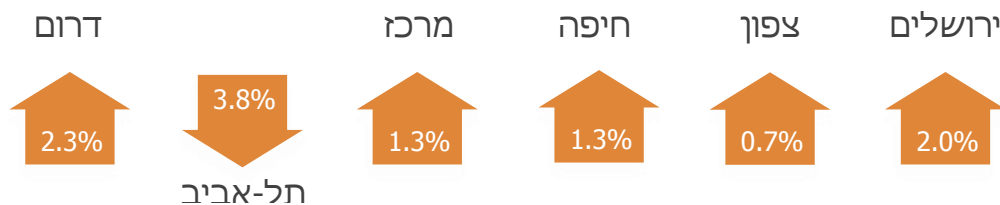


באזור **תל אביב ירו** מחירי הדירות בכ-3.8%. נראה שאילולא הירידה במחירי הדירות באזור תל אביב, היה מדד מחירי הדיור הארצי מסיים את התקופה בשנת 2018 עד כה בעלייה (במקום ירידה של 0.4%).

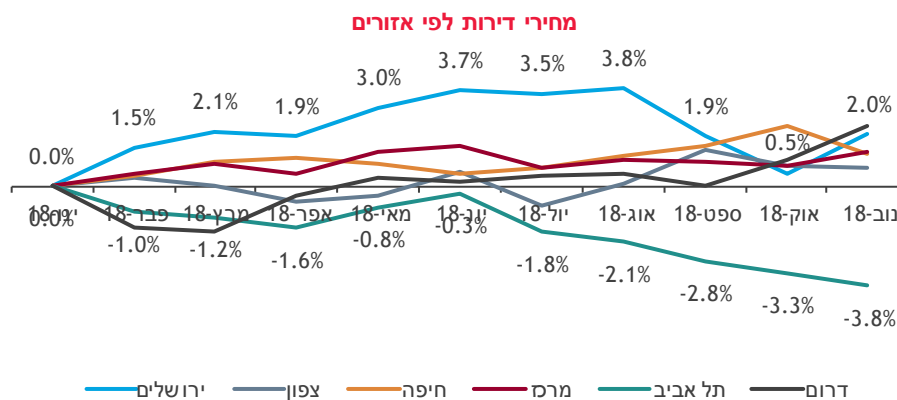
במהלך שנת 2018 עלו מחירי הדירות בכל אזורי הארץ מלבד באזור תל אביב.

מדד מחירי הדירות החדשות

הנתון העדכני למדד מחירי הדירות לפי אזורים נכון למועד כתיבת העבודה הוא נובמבר 2018.



מחירי הדירות במהלך אחד עשר החודשים הראשונים של 2018



מחירי הדירות לפי אזורים

מחירי דירות	ירושלים	צפון	חיפה	מרכז	תל אביב	דרום
נוב-18	2.0%	0.7%	1.3%	1.3%	-3.8%	2.3%
אוק-18	0.5%	0.8%	2.3%	0.8%	-3.3%	1.1%
ספט-18	1.9%	1.4%	1.5%	0.9%	-2.8%	0.0%
אוג-18	3.8%	0.1%	1.2%	1.0%	-2.1%	0.5%
יולי-18	3.5%	-0.7%	0.7%	0.7%	-1.8%	0.4%
יוני-18	3.7%	0.6%	0.5%	1.5%	-0.3%	0.2%
מאי-18	3.0%	-0.3%	0.9%	1.3%	-0.8%	0.3%
אפר-18	1.9%	-0.6%	1.1%	0.5%	-1.6%	-0.4%
מרץ-18	2.1%	0.0%	1.0%	0.9%	-1.2%	-1.7%
פבר-18	1.5%	0.4%	0.4%	0.5%	-1.0%	-1.5%
ינו-18	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

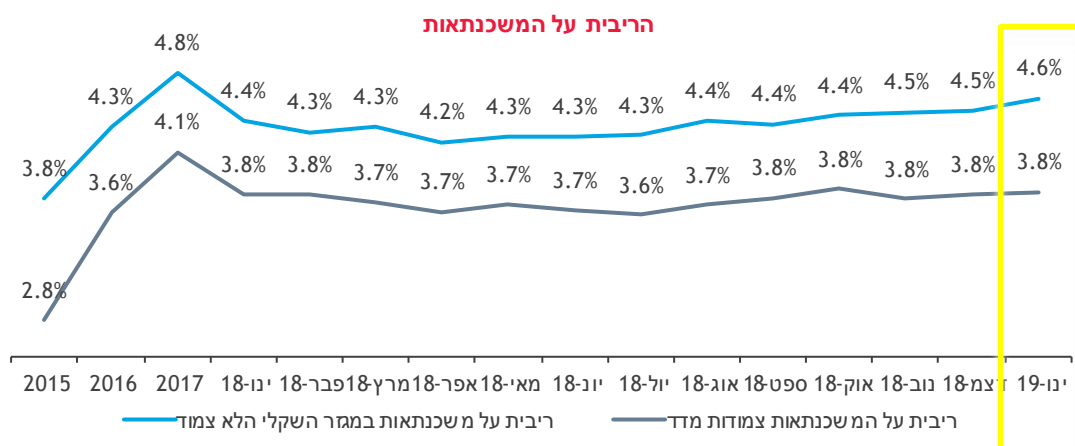
מקור הנתונים: למ"ס

עלייה בריבית על המשכנתאות, מהווה עלייה בעלות האלטרנטיבית על הכסף, יוצרת ירידה בביקוש לדירות הן על ידי זוגות צעירים והן על ידי משקיעים. יהיה מעניין לראות אם זוהי תחילתה של מגמה או תנודה ארעית.

בחודש ינואר 2019 חלה עלייה של הריבית הממוצעת על המשכנתאות (במגזר השקלי הלא צמוד) לרמה הגבוהה ביותר מאז סוף שנת 2017.

ריבית ממוצעת על משכנתאות במגזר השקלי הלא צמוד

נתון הריבית העדכני ביותר במועד כתיבת העבודה הוא לחודש ינואר 2019. בשני עשר החודשים הראשונים שלשנת 2018 הריבית הממוצעת על המשכנתאות לא השתנתה באופן מהותי. אולם הריבית על המשכנתאות בשנת 2018 נמוכה בכ-0.5% מהריבית בשנת 2017. בשנת 2017 הריבית הממוצעת על המשכנתאות הייתה כ-4.8% לעומת כ-4.3% במהלך שנת 2016 ו-3.8% בשנת 2015.



מקור הנתונים: בנק ישראל

ריבית ממוצעת על משכנתאות צמודות מדד

הריבית הממוצעת על המשכנתאות צמודות המדד נשארה בטווח שבין 3% - 4%, בשנת 2011 באופן חריג הריבית עמדה על 7%, מפני שריבית הפריים באותה שנה עמדה על כ-4.25%. הלוואות הפריים מבוססת על ריבית הפריים. ככל שריבית הפריים תעלה, כך תעלה גם הריבית על ההלוואה ולהיפך.

נראה כי הגידול במשכנתאות החדשות בשנת 2018 לעומת הקיטון בשנים 2017 ו-2016 מסמן על עלייה בביקושים לדירות חדשות. נתון זה תומך במסקנה שתתקבל בנייתו חודשי היצע דירות חדשות בעמוד הבא.

בשנת 2017 חלה ירידה של 9% לעומת שנת 2016. עקב הירידה בביקוש למשכנתאות בשנת 2017, ירדה גם הריבית על המשכנתאות במהלך המחצית השנייה של השנת 2017.

משכנתאות - ניתוח שנתי

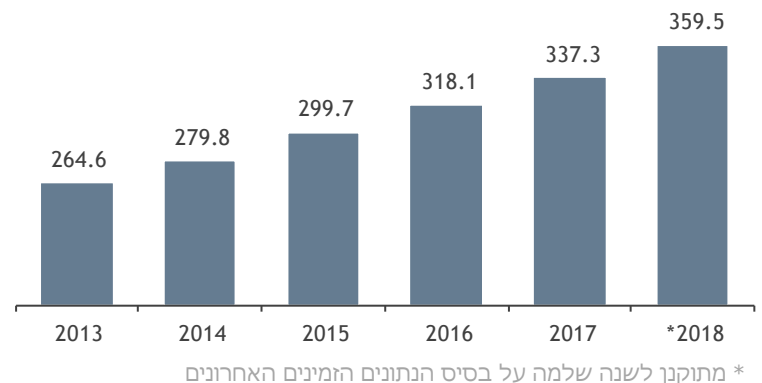
בהתבסס על הנתונים העדכניים ביותר למועד כתיבת העבודה, נראה שבשנת 2018 נרשמו משכנתאות חדשות בסך כ-59.6 מיליון ש"ח, עליה של כ-11.7% לעומת שנה קודמת.

סך תיק המשכנתאות של הציבור גדל בשנת 2018 בקצב שנתי של כ-6.6%.

שינוי במסך תיק	שינוי במחירי הדירות	שינוי במשכנתאות חדשות	משכנתאות חדשות	משכנתאות (במיליארדי ש"ח)
6.6%	-0.4%	11.7%	59.6	2018
6.0%	1.4%	-9.4%	53.3	2017
6.2%	5.7%	-9.1%	58.9	2016
7.1%	7.9%	25.5%	64.7	2015
5.7%	4.3%	-0.2%	51.6	2014
7.7%	7.3%	10.9%	51.7	2013
6.7%	8.7%	5.0%	46.6	2012
			44.4	2011

מקור הנתונים: בנק ישראל

תיק המשכנתאות של הציבור (מיליארדי ש"ח)



שינוי	משכנתאות חדשות (מיליארדי ש"ח)		
	2017	2018	
15%	5.1	5.8	דצמבר
11%	4.6	5.1	נובמבר
32%	3.8	5.0	אוקטובר
-17%	4.0	3.3	ספטמבר
22%	4.7	5.7	אוגוסט
14%	5.1	5.8	יולי
6%	4.9	5.2	יוני
19%	4.6	5.4	מאי
13%	3.7	4.1	אפריל
16%	4.5	5.2	מרץ
5%	4.1	4.3	פברואר
4%	4.4	4.6	ינואר
12%	53.3	59.6	סה"כ

מקור הנתונים: בנק ישראל

משכנתאות - ניתוח חודשי

בשניים עשר החודשים האחרונים נרשמו 59.6 מיליארד ש"ח משכנתאות חדשות לעומת כ-53.3 מיליארד ש"ח בשניים עשר החודשים הקודמים לתקופה האמורה. עלייה של כ-12%.

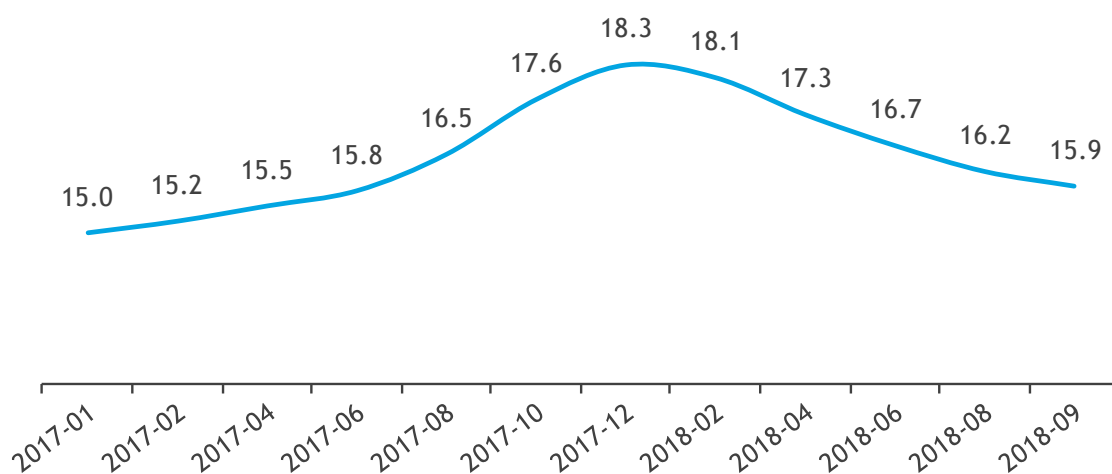


נראה שהירידה בחודשי ההיצע במהלך שנת 2018 היא **סנונית ראשונה** המבשרת על לחצי ביקוש שיגרמו בקרוב **לגל נוסף של עליית מחירים**.

העלייה בחודשי ההיצע במהלך שנת 2017 סימנה ירידה של לחצי ביקוש שנגרמה עקב **תכנית מחיר למשתכן** שהוציאה מהשוק רוכשים פוטנציאליים רבים שהמתינו להגרלות.

הנתון האחרון שפורסם למדד חודשי ההיצע לדירות חדשות נכון למועד כתיבת העבודה הוא נתון ספטמבר 2018. חודשי היצע לדירות חדשות הוא מדד שמעיד על רמת הביקוש לדירות חדשות בהשוואה להיצע. במהלך שנת 2017 חלה עלייה בחודשי ההיצע לדירות חדשות מכ-15 חודשי היצע לכ-18.3 חודשי היצע בסוף שנת 2017. במהלך שנת 2018 חלה מגמה של ירידה בחודשי ההיצע לכ-15.9 חודשי היצע.

חודשי היצע לדירות חדשות



מקור הנתונים: למ"ס



מוטי דטלקרמר

שותף, מנהל תחום מימון תאגידי
motid@bdo.co.il

רותם זילבר

מנהל צוות ייעוץ גדל"ן
rotems@bdo.co.il

עופר כהן

שמאי מקרקאין
ofer@spc-il.com

חברת הייעוץ BDO ישראל

03-638-9317
consulting@bdo.co.il
www.bdo.co.il